

TÍTULO OCTAVO

RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS

CAPÍTULO 8.1

RÉGIMEN GENERAL DE LOS SISTEMAS

Artículo 8.1.1. Sistemas generales y dotaciones locales: definición

1. Constituyen los sistemas generales las infraestructuras y equipamientos urbanísticos al servicio de toda o de gran parte de la población del municipio previstos por el plan general. Debidamente relacionados, determinan la estructura general y orgánica del territorio de acuerdo con el modelo de desarrollo adoptado por el plan.

2. Constituyen los sistemas o dotaciones locales las infraestructuras y los equipamientos al servicio de áreas inferiores establecidos por el planeamiento, así como su conexión con los correspondientes sistemas generales, tanto internos como externos, y las obras necesarias para la ampliación o el refuerzo de dichos sistemas, siempre que se requieran como consecuencia de la puesta en servicio de la nueva urbanización.

Artículo 8.1.2. Categorización de los sistemas generales y locales

1. La delimitación de los suelos destinados a sistemas generales se representa en los planos de calificación y regulación del suelo, según su destino en la ordenación como elementos del sistema correspondiente.

2. Los sistemas determinantes de la estructura territorial y urbana, sean generales o locales, se adscriben a las siguientes categorías según su destino:

- a) Sistema de comunicaciones, constituido por la red viaria, la red ferroviaria, el sistema aeroportuario y los centros de intercambio.
- b) Sistema de zonas verdes y espacios libres públicos.
- c) Sistema de equipamientos y servicios públicos.

d) Sistema de parques equipados.

Artículo 8.1.3. Desarrollo de los sistemas generales

1. Cuando proceda completar y ampliar las previsiones del plan general para detallar cuestiones relativas al establecimiento y la coordinación de infraestructuras y dotaciones pertenecientes a los sistemas generales, se formularán planes especiales independientes al amparo de lo previsto por el artículo 55.1.a) de la ley 5/1999, urbanística de Aragón.

2. Las previsiones contenidas en el plan general relativas a los sistemas generales podrán desarrollarse mediante:

- a) Planes especiales de desarrollo del sistema, al amparo de lo previsto por el artículo 57 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón.
- b) Planes parciales de desarrollo de los sectores a los que se adscriban los sistemas.

Artículo 8.1.4. Obtención y ejecución de los sistemas generales.

1. De acuerdo con la legislación urbanística vigente, la obtención del suelo destinado por el plan al establecimiento de los sistemas generales fuera del suelo urbano consolidado se realizará:

- a) Mediante ejecución sistemática, obteniendo el suelo afectado como cesión obligatoria por su inclusión o adscripción en una unidad de ejecución, a efectos de materializar en ésta el aprovechamiento correspondiente.
- b) Cuando la modalidad anterior no resultare practicable, mediante ocupación directa, asignando aprovechamientos subjetivos en unidades de ejecución excedentarias. En tal caso, si las compensaciones no se realizan en el ámbito de un sector o del suelo urbanizable delimitado, el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará pericialmente, conforme a los criterios de valoración aplicables.
- c) Cuando las modalidades anteriores no resultaren posibles o convenientes, mediante expropiación forzosa

2. En el suelo urbano consolidado, el suelo destinado por el planeamiento al establecimiento de los sistemas generales, se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, asignando terrenos edificables en unidades de ejecución excedentarias. En este caso, el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará pericialmente, conforme a los criterios de valoración aplicables.

3. La ejecución de las obras, infraestructuras y edificaciones corresponderá a la Administración, sin perjuicio de las obras de conexión de las dotaciones locales con los sistemas generales o las de ampliación y refuerzo de éstos que formen parte de los deberes legales de los propietarios de suelo.

Artículo 8.1.5. Desarrollo de las dotaciones del sistema local

1. Las previsiones del plan general sobre las dotaciones locales se desarrollarán mediante planes especiales de reforma interior que tengan por objeto operaciones integradas o actuaciones aisladas, en el suelo urbano no consolidado, o mediante planes parciales en el suelo urbanizable.

2. Al amparo de lo previsto por los artículos 57 y 58 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón, las previsiones del plan general sobre las dotaciones locales de equipamiento se completarán mediante uno o varios planes especiales destinados a establecer y coordinar los distintos tipos de equipamientos, sus usos, las prioridades de éstos y las posibilidades de intercambio entre distintas modalidades.

Estos planes podrán tener carácter sectorial y abarcar uno o varios sectores de equipamiento, en todo el territorio municipal o en áreas que sea conveniente considerar como una unidad territorial a dichos efectos.

Artículo 8.1.6. Obtención y ejecución de las dotaciones del sistema local

1. De acuerdo con la legislación urbanística vigente, la obtención del suelo destinado por el planeamiento al establecimiento de las dotaciones locales de titularidad pública se realizará:

- a) Mediante ejecución sistemática, obteniendo el suelo afectado como cesión obligatoria y gratuita en razón de su inclusión en una unidad de ejecución del suelo urbanizable o urbano no consolidado.
- b) En suelo urbano consolidado, mediante ocupación directa, asignando aprovechamientos subjetivos en unidades de ejecución excedentarias, o bien mediante expropiación forzosa, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto para los terrenos afectados por alineaciones de vial por la letra b) del artículo 17 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón.

2. La ejecución de las obras corresponderá a los particulares o a la Administración, según su condición y la clase de suelo de que se trate, con arreglo a las obligaciones legales de los propietarios y el planeamiento de aplicación.

3. Los particulares podrán ejecutar directamente las dotaciones locales de titularidad privada mediante proyectos de obras ordinarias. Cuando se sitúen en parcelas de suelo urbano consolidado, el uso correspondiente deberá estar autorizado por el plan general; en otras categorías de suelo, se situarán en las parcelas determinadas por el planeamiento de desarrollo, en las condiciones que se deriven de éste y del sistema de ejecución que se aplique.

CAPÍTULO 8.2

CONDICIONES DE USO Y EDIFICABILIDAD DE LOS SISTEMAS

SECCIÓN PRIMERA: SISTEMA DE COMUNICACIONES

Artículo 8.2.1. Red viaria

Está constituida por los suelos destinados al movimiento de peatones y vehículos propios de las áreas urbanas y del transporte por carretera.

1. En relación con sus funciones en la estructura territorial y urbana, la red viaria se ordena, con carácter prioritario, para satisfacer las funciones siguientes:

- a) Vías interregionales y de acceso a la ciudad.
- b) Vías de ámbito metropolitano.
- c) Vías urbanas arteriales y de la malla básica.
- d) Vías rurales.
- e) Vías locales.

2. El trazado representado de las vías de las categorías a) b) y c) de nueva construcción corresponde a un nivel de definición equivalente al de estudios previos de trazado o al de estudios informativos, en el caso de las vías asignadas a la competencia del Ministerio de Fomento que disponen de ellos.

Las previsiones detalladas oportunas para el establecimiento de estas infraestructuras y para su coordinación con el resto del sistema de comunicaciones y con otros sistemas, podrán formularse a través de los planes especiales a los que hacen referencia los artículos 55 y 57 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón.

3. La parte de las franjas de protección señaladas en los planos del plan general que no sea precisa para la ejecución de los viales se incorporarán al suelo urbano no consolidado y urbanizable con arreglo a las normas establecidas para el suelo de estas clasificaciones, manteniendo en todo caso los edificios y demás elementos resultantes de la

urbanización las distancias a la vía que establezcan el planeamiento y la legislación de carreteras, y destinando el suelo intermedio a espacios libres o viales de servicio.

Tendrán el régimen y la consideración de vías locales las calzadas colectoras que se establezcan en las vías del sistema general, cuando tengan funciones de acceso e implantación de servicios urbanísticos al servicio de los suelos contiguos. Cuando se dé esta circunstancia en suelos urbanos no consolidados o urbanizables, el suelo ocupado por la vía colectora formará parte de la superficie neta del sector a efectos del cálculo de edificabilidad.

4. La implantación, el diseño y la ejecución de las vías se atenderá a lo dispuesto por la legislación de carreteras aplicable según su naturaleza y características.

Las condiciones de diseño se ajustarán a las prescripciones técnicas requeridas en cada proyecto.

5. Cualquier acceso a una carretera debe ser autorizado previamente por el titular de la vía, que puede establecer limitaciones de uso, determinar con carácter obligatorio los lugares en que han de situarse o imponer las condiciones de diseño, de construcción, de compatibilidad con otros usuarios o de otro tipo que sean oportunas.

De acuerdo con la legislación sobre carreteras, las propiedades colindantes no tendrán acceso directo a las nuevas carreteras o a sus nuevos tramos de calzada, ni a las variantes de población, salvo que se trate de calzadas de servicio.

Solamente son admitidos accesos nuevos no previstos cuando se cumple previamente alguna de las dos condiciones siguientes:

- a) que esté suficientemente justificada la imposibilidad de utilización de alguno de los accesos existentes previstos próximos al solicitado, o no poder servirse a través de una vía de menor rango, siempre que el nuevo acceso vaya a servir a una actuación de carácter urbano, industrial o agrícola contemplada por el planeamiento urbanístico aprobado.
- b) Que el acceso sea de interés público por encontrarse vinculado a bienes, obras o servicios de carácter igualmente público.

Para la aprobación de cualquier plan o proyecto que incluya un nuevo acceso a una carretera será preceptiva la autorización del titular de la vía, conforme a los procedimientos establecidos en la legislación sectorial.

6. Cuando lindan con una carretera, los suelos comprendidos entre ésta y la línea límite de edificación serán calificados por los planes de desarrollo del plan general como zonas verdes, espacios libres o viarios. En ningún caso estos terrenos podrán ser capaces de soportar edificaciones, ni cerramientos, obras o instalaciones incompatibles con lo dispuesto por la legislación sobre carreteras.

La línea límite de edificación será la establecida con carácter general por la legislación sectorial, trazada a las distancias indicadas en el artículo 6.3.9 de estas normas, según el tipo y la titularidad de la carretera. No obstante, en las carreteras que discurren total o parcialmente por zonas urbanas, el organismo titular, en las condiciones y por el procedimiento establecidos por la legislación de carreteras, puede reducir la distancia entre la línea límite de edificación y la carretera, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento urbanístico.

Consecuentemente, en los tramos urbanos de carreteras que discurren por el suelo urbano consolidado y por aquellas otras categorías de suelo en que expresamente se indicara, la línea límite de edificación corresponde con las alineaciones representadas en los planos de regulación del plan general.

En los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable en los que el plan general no grafie expresamente una línea límite de la edificación, ésta se concretará como consecuencia de la tramitación de los planes especiales y parciales de desarrollo, pudiendo atenerse a la norma general expresada en el artículo 6.3.9 o reducirse, de acuerdo con el contenido del propio planeamiento y mediante los procedimientos indicados en la legislación sectorial de carreteras.

7. Cuando los planes de desarrollo del plan general afecten a carreteras, antes de su aprobación inicial se remitirán los proyectos correspondientes a los organismos que ostente la titularidad o la competencia tutelar de aquéllas a estos efectos, a fin de recabar su informe previo, que, de acuerdo con la legislación sectorial vigente, tendrá carácter vinculante en lo que se refiera al ejercicio de sus competencias propias.

De acuerdo con la legislación estatal, el organismo competente cuando se trate de carreteras de la red estatal será el Ministerio del ramo. De acuerdo con la legislación aragonesa, el organismo competente cuando se trate de carreteras de las redes autonómicas (básica, comarcal o local), provinciales o municipales, será el Departamento responsable de carreteras de la Comunidad Autónoma.

La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a carreteras que no sean de titularidad estatal deberá ir precedida de informe del titular de la vía, que tendrá carácter vinculante.

8. El puente grafiado en los planos aguas abajo del puente del Tercer Milenio, y que forma parte del recinto de la Exposición Internacional Zaragoza 2008, podrá incorporar construcciones con una superficie cerrada destinada a usos culturales y complementarios de carácter público, ya sea en el propio tablero del puente, o en los extremos del puente, en ambos márgenes o en un único extremo, con una superficie máxima de 7.000 m². Estas construcciones deberán garantizar en todo caso el paso peatonal, de bicicletas o de vehículos de servicio entre las dos márgenes. Dichas construcciones podrán ubicarse en el ámbito del puente señalado en los planos de ordenación del plan general, que conecta la margen izquierda del Ebro, en la que se ubica la EXPO, con la zona de la Almozara. Para la ejecución de las referidas construcciones serán precisos todos los controles y autorizaciones sectoriales de las administraciones competentes en la materia.

Artículo 8.2.2. Red ferroviaria y centros de transporte de viajeros

1. Está compuesta por los terrenos e infraestructuras, de superficie o subterráneas, destinadas al transporte por ferrocarril, incluyendo sus instalaciones complementarias. Dentro de ellas se distingue:

- a) Zona de viales, constituida por los suelos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias. Sólo podrá incluir instalaciones directamente vinculadas al movimiento de los vehículos, tales como señalizaciones, casetas o alojamiento de equipos.
- b) Zona ferroviaria, constituida por los talleres, muelles, almacenes, y, en general, cualquier instalación directamente relacionada con el movimiento del ferrocarril.
- c) Zona de servicio ferroviario, constituida por las construcciones e instalaciones que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.

2. En tanto se establezca mediante plan especial u otro instrumento la ordenación urbanística de las zonas ferroviarias y de servicio ferroviario de Zaragoza con arreglo a la red y el sistema de accesos concertado con el Ministerio de Fomento y recogido por el plan general, solamente se permiten en estas zonas las construcciones propias de la zona de viales, y los usos y obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 16.4 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón.

3. Las condiciones de desarrollo urbanístico de las actuales áreas ferroviarias se establecerán mediante convenio urbanístico con las administraciones públicas competentes.

4. Cuando el acceso a nuevas urbanizaciones, equipamientos públicos tales como hospitales, centros deportivos, docentes o culturales, o instalaciones industriales, agrícolas o ganaderas, conlleve la necesidad de un acceso que cruce la vía férrea, será obligatoria la construcción de un cruce a distinto nivel y, en su caso, supresión del paso a nivel preexistente. El coste de su construcción y, en su caso, supresión, corresponde al promotor de la urbanización o establecimiento. En cualquier caso, la entidad promotora debe presentar ante el administrador de infraestructuras ferroviarias un proyecto específico de dichos accesos, incluyendo los aspectos relativos a la parcelación, red viaria y servicios urbanos que afecten a la zona protección de la infraestructura ferroviaria.

5. Cuando el suelo contiguo al ocupado por la línea o infraestructura ferroviaria está clasificado como urbano consolidado, las distancias de delimitación de las zonas de dominio público y protección de las vías férreas, referidas en el artículo 6.3.10 de estas normas, se reducirán a los siguientes valores, medidos en ambos casos desde las aristas exteriores de la explanación:

- **5 metros para las bandas laterales de la zona de dominio público;**
- **8 metros para la zona de protección.**

Dichas distancias pueden ser reducidas por el Ministerio de Fomento siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril, sin que las bandas laterales de la zona de dominio público puedan ser en ningún caso inferiores a 2 metros.

6. En las zonas urbanas, y previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, podrán realizarse dentro de las zonas de dominio público y protección obras de urbanización que mejoren la integración urbana del ferrocarril.

7. Las líneas ferroviarias de alta velocidad deberán tener instalado un cerramiento, a ambos lados de la vía, en todo su recorrido. Las líneas ferroviarias convencionales deberán tener instalado un cerramiento, a ambos lados de la vía, en los tramos en los que esté permitido circular a una velocidad superior a 160 kilómetros por hora y, en todo caso, en los clasificados como suelo urbano.

Las nuevas líneas ferroviarias que se construyan deberán tener instalado un cerramiento, a ambos lados de la vía y en todo su recorrido.

Las empresas titulares de las líneas férreas existentes están obligadas a cerrar con la máxima urgencia aquellos tramos que atraviesen suelos clasificados como urbanos o urbanizables programados por el plan general de 1986.

Cuando un suelo que era no urbanizable o urbanizable no programado de acuerdo con el plan general de 1986 sea clasificado por la presente revisión como urbano o urbanizable delimitado, **o se delimite en virtud de la aprobación posterior de un plan parcial**, sus propietarios están obligados a **disponer en las líneas férreas que lo atraviesen, a su costa y con las condiciones técnicas que determine el administrador de infraestructuras ferroviarias, de un cerramiento cuando se realicen las actuaciones urbanísticas correspondientes a la nueva urbanización. Excepcionalmente, y en atención a las especiales características de determinadas líneas férreas, la Dirección General de Ferrocarriles puede ordenar la ejecución de dicho cerramiento antes de que se realice la actuación urbanística correspondiente.**

8. Los planes especiales y parciales que desarrollen sectores de urbano no consolidado y de suelo urbanizable, delimitado o no, cruzados o inmediatos a las vías férreas **existentes o previstas**, establecerán la ordenación y la regulación urbanística de sus ámbitos respetando las limitaciones derivadas de la legislación especial ferroviaria.

Se tendrá en cuenta, en particular, que la edificabilidad deberá concentrarse en suelos exteriores a la línea límite de edificación, dedicándose en suelo afectado por ésta a viales, aparcamientos, isletas, jardines o zonas libres, cuyos cerramientos, de existir, habrán de ser totalmente diáfanos, sobre piquetes y sin cerramiento de fábrica.

Dichos planes deberán prever la dedicación a usos ferroviarios, con la consiguiente carencia de edificabilidad, de los terrenos necesarios para la transformación de los cruces al mismo nivel de carreteras con líneas ferroviarias en pasos a distinto nivel.

Artículo 8.2.3. Sistema general Estación Intermodal

1. El sistema general Estación Intermodal comprende los terrenos calificados como tales en el plano de calificación y regulación del suelo del plan general.

2. El suelo calificado como sistema general Estación Intermodal tendrá como límite una edificabilidad de 2 m²/m². Para el cómputo de esta edificabilidad, se tendrán en cuenta las edificaciones existentes por encima de la cota de acceso a la estación de ferrocarriles, que se establece en la cota 208, excepto el edificio Gutiérrez Soto, para el cual la cota de referencia para el cómputo de edificabilidad coincidirá con la cota de planta baja, definida según lo expuesto en el artículo 2.2.21.2, al estar ubicado este edificio en la plaza al sur de la Estación Intermodal.

3. Regulación de los usos:

3.1. Uso principal.

El uso principal en el ámbito calificado como sistema general Estación Intermodal es el uso dotacional de servicios de transporte, que comprende, con carácter enunciativo, los siguientes elementos:

- *Las zonas cubiertas de andenes, dársenas, vías y viales en la Estación Intermodal.*
- *Los vestíbulos, pasillos, aseos, sistemas de comunicación vertical, zonas estanciales y de deambulación de viajeros.*
- *Las plataformas de subidas y bajadas de viajeros asociadas a los accesos y las áreas de estacionamiento de vehículos vinculadas a esta función.*
- *Los espacios destinados al intercambio modal con otros modos de transporte público.*
- *Los espacios destinados a instalaciones técnicas, ventilación, centros de transformación, tratamiento y recogida de residuos sólidos, comunicaciones, etc.*
- *Las oficinas y servicios de explotación de la Estación Intermodal y de la administración ferroviaria.*
- *Los espacios destinados a control de accesos, comedor laboral, etc.*
- *Los aparcamientos de vehículos al servicio de los viajeros y del personal ferroviario, situados sobre o bajo rasante.*
- *Todas las instalaciones y circulaciones necesarias para la prestación del servicio en la estación (equipajes, catering, seguridad, mantenimiento, etc.)*
- *Los puestos de mando ferroviarios, el de ancho convencional y el de ancho U.I.C., y los correspondientes a otros modos de transporte, incluidas las oficinas necesarias para su explotación.*

3.2. Usos compatibles:

Se considerarán usos compatibles con el principal los siguientes usos, descritos en los siguientes artículos del capítulo 2.7 de las normas del plan general:

- *Uso hotelero, tipo 3.*
- *Uso productivo: comercial.*
- *Uso productivo: oficinas.*
- *Usos terciarios recreativos.*
- *Uso de equipamiento deportivo.*
- *Uso de equipamiento cultural.*
- *Uso de equipamiento de espectáculos.*

Artículo 8.2.4. Sistema general de actividades logísticas (centro logístico del autocar)

1. El área destinada por el plan general a actividades logísticas ligadas al transporte dentro del sistema general de comunicaciones (centro logístico del autocar) tiene la clasificación de suelo urbanizable.
2. Su desarrollo como elemento del sistema general corresponde a la Administración, y se llevará a cabo mediante un plan especial, de conformidad con su función y con la clasificación del suelo, acompañado en su caso por un convenio entre las administraciones con competencias concurrentes.
3. Los proyectos relacionados con la instalación del sistema general de actividades logísticas estarán sujetos a lo dispuesto en la legislación urbanística sobre los actos promovidos por las administraciones públicas.
4. El uso del área de actividades logísticas "centro logístico del autocar" es el de instalaciones de transporte de viajeros y mercancías, y actividades productivas y de servicios asociados a ellas. Los usos detallados se determinarán en los instrumentos de desarrollo, teniendo en cuenta que deben tener carácter complementario de la actividad principal.

Artículo 8.2.5. Sistema general aeroportuario

1. El aeropuerto de Zaragoza y sus zonas de servicio se califican como sistema general aeroportuario, con clasificación de suelo no urbanizable. De acuerdo con el real decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general, se desarrollará mediante un plan especial, que incluirá, entre sus determinaciones, las medidas y previsiones necesarias en orden a garantizar su más eficiente gestión y explotación, su desarrollo y su conexión con los sistemas generales de transporte terrestre.

2. De conformidad con la norma citada, dicho plan especial se formulará por el ente público Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea (AENA), de acuerdo con las previsiones que establezca el plan director correspondiente al aeropuerto, y será tramitado por el Ayuntamiento de Zaragoza de conformidad con la legislación y la normativa urbanística. La tramitación del plan especial se atenderá, además, a las especificidades establecidas por el artículo 9 del real decreto 2591/1998.

3. De acuerdo con el artículo 10 de dicha norma, las obras de nueva construcción, reparación y conservación que se realicen en el ámbito del aeropuerto y su zona de servicio por el ente Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea tendrán la consideración de obras públicas de interés general, por lo que no estarán sometidas a la obtención de la licencia previa.

No obstante, dichas obras habrán de adaptarse al plan especial de adaptación del espacio aeroportuario, a cuyo efecto los proyectos deberán someterse a informe del Ayuntamiento, que se entenderá emitido en sentido favorable sin no es evacuado de manera expresa en el plazo de un mes desde la recepción de la documentación.

En ausencia de plan especial, las obras que realice Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea en el ámbito aeroportuario deberán ser conformes con el plan director del aeropuerto o, en defecto de éste, realizarse dentro de la zona de servicio determinada y delimitada conforme a lo establecido en la disposición transitoria única del real decreto 2591/1998.

4. Las obras realizadas en el dominio público aeroportuario en virtud de autorización o concesión no eximen a sus promotores de la obtención de los permisos, licencias y demás autorizaciones exigidas por las disposiciones vigentes. Los correspondientes proyectos de construcción deberán adaptarse al plan especial de ordenación del espacio aeroportuario, y, para su tramitación, se acompañarán con un informe de Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea sobre la compatibilidad con el plan especial o, en otro caso, sobre la necesidad de las obras y su conformidad con el plan director del aeropuerto.

Artículo 8.2.6. Servidumbres aeronáuticas

1. A efectos de la aplicación del decreto 584/72, de 24 de febrero, sobre servidumbres aeronáuticas, y el real decreto 725/91, de 26 de abril, sobre servidumbres aeronáuticas en la base aérea de Zaragoza, ésta se clasifica con la clave "A", correspondiente a pistas de aterrizaje de longitud básica mayor de 2.100 metros. En las áreas de servidumbre definidas conforme a dichas normas en relación con el aeródromo, las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas y la operación de aeronaves, deberán tenerse en cuenta las limitaciones establecidas en el decreto 584/72 con respecto a la construcción de nuevos obstáculos en altura, instalaciones que produzcan humo, nieblas u otros fenómenos perturbadores, instalación de emisores radioeléctricos y otros dispositivos que puedan generar radiaciones electromagnéticas, modificación del perfil del terreno y de los elementos existentes sobre él, etc.; en los casos en que se indica en dicha norma, deberá obtenerse la autorización del Ministerio competente previamente a la licencia urbanística.

2. El desarrollo de los suelos urbanizables incluidos en las zonas de servidumbres aeronáuticas legales (y demás afecciones físicas, eléctricas, lumínicas, atmosféricas, acústicas, químicas, etc.) requerirá informe previo y vinculante del Ministerio de Fomento.

3. No estará admitida la implantación de usos residenciales en los ámbitos afectados por valores del índice NEF (Noise Exposure Forecast) iguales o superiores a 32'50, representados en el mapa sonoro del aeropuerto ("Parámetros NEF. Horizonte 2007") que se incluye como anejo número 5 a la memoria de la revisión del plan general.

SECCIÓN SEGUNDA: SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 8.2.7. Condiciones de uso y edificabilidad

1. El sistema de zonas verdes y espacios libres (grupo 1) comprende los terrenos de dominio y uso público destinados a la plantación de arbolado y jardinería, con inclusión, en su caso, de actividades de ocio o recreativas compatibles con su naturaleza.

Comprende también los terrenos de dominio público equipados para la práctica de deportes predominantemente en instalaciones al aire libre, sin perjuicio de que puedan coexistir con instalaciones deportivas cubiertas en los términos expresados en este artículo.

2. Con carácter general, en los suelos pertenecientes a los sistemas general y local de espacios libres y zonas verdes, podrá destinarse un 5 por ciento de su superficie a edificaciones con uso o servicio público, destinadas a actividades culturales o recreativas, siempre que su altura no supere la que sea característica del arbolado.

3. Además de lo expresado en el apartado anterior, en los suelos pertenecientes al sistema general de espacios libres y zonas verdes, se permiten edificaciones relacionadas con los usos deportivos, siendo la edificabilidad máxima de 0'10 m²/m² cuando el terreno tenga menos de 2'50 hectáreas, o de 0'05 m²/m² cuando la superficie del terreno sea superior.

4. Cuando se trate de suelos del sistema general de espacios libres y zonas verdes pertenecientes al subsistema de espacios libres recreativos, los límites señalados en los dos apartados anteriores podrán superarse, estableciéndose para la implantación de usos deportivos, culturales y de espectáculos una limitación conjunta de edificabilidad de 0'35 m²/m².

5. En suelos de los sistemas general y local de espacios libres y zonas verdes que no se encuentren en el supuesto contemplado en el apartado cuarto de este artículo, cuando la implantación de usos deportivos, recreativos o culturales sea conjunta con la ejecución de los parques en que se sitúen, responderá a un proyecto de conjunto.

La implantación por separado, antes de la ejecución de los parques o bien sobre parques existentes, precisará desarrollo detallado mediante un plan especial de ordenación del conjunto, en el que se precisarán los accesos y estacionamientos, la delimitación de los usos y la ordenación interior de la edificación y de los espacios abiertos con sus respectivos equipamientos, especies, etc.

6. Cuando se trate de suelos del sistema general de espacios libres y zonas verdes pertenecientes al subsistema de espacios libres recreativos, la implantación de usos deportivos, culturales, terciario recreativo, de espectáculos y de servicios públicos requerirá desarrollo detallado mediante un plan especial de ordenación del conjunto, con características equivalentes a las indicadas en el apartado anterior.

7. Zona verde (parque natural)

El plan general de ordenación urbana identifica determinados ámbitos de zonas verdes del espacio suburbano cuyas características específicas, por su colindancia con áreas de elevado valor medioambiental, hacen necesario establecer medidas adicionales de protección del medio ambiente.

Estos espacios se calificarán como zonas verdes de parque natural, identificándose en la documentación gráfica del plan general de ordenación urbana con el código ZV (PN).

El régimen de usos y edificaciones autorizadas será el mismo que para el resto de los suelos calificados como sistema general de zona verde del plan general de ordenación urbana. Sin embargo, los proyectos de urbanización de estos ámbitos estarán sujetos al trámite de evaluación de impacto ambiental del órgano competente, con el objeto de garantizar la no afectación a los valores medioambientales de los espacios de su entorno, así como la adopción de las medidas correctoras que resultasen necesarias.

8. Zonas de protección adicional.

El plan general de ordenación urbana identifica algunos espacios calificados como sistema general de zona verde, y clasificados como suelo no urbanizable, con una trama de rayas en los planos de clasificación del suelo.

A los efectos de regulación de usos, en esos ámbitos será de aplicación lo regulado en el artículo 6.3.15 de las presentes normas urbanísticas, «Condiciones específicas de protección de sotos, galachos y riberas; cauces y canales de crecida; otros espacios naturales de interés, LICs y ZEPAs».

En algunas zonas de estos ámbitos de las referidas superficies rayadas, en las que a la categoría de suelo no urbanizable establecida por el plan general, se superpongan condicionantes derivados de la inclusión de los terrenos en el ámbito del plan de ordenación de los recursos naturales de los sotos y galachos del Ebro, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas.

SECCIÓN TERCERA: SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS. CONDICIONES DE LOS USOS

Artículo 8.2.8. Clasificación de los equipamientos

1. El sistema de equipamientos y servicios está constituido por los suelos destinados por el plan a atender las necesidades sociales relacionadas con la cultura intelectual y física, la asistencia y el bienestar, y la vida de relación, así como a la prestación de servicios públicos de carácter administrativo o servicios urbanos de infraestructura.

2. A efectos del establecimiento de las condiciones de edificabilidad y uso, los equipamientos se clasifican en los siguientes grupos:

Grupo 2) Deportivo (ED).

Grupo 3) Enseñanza (EE).

Grupo 4) Sanidad y salud (ES).

Grupo 5) Asistencia y bienestar social (EA).

Grupo 6) Cultural (EC).

Grupo 7) Religioso (ERe).

Grupo 8) Espectáculos (EEs).

Las definiciones correspondientes a estos grupos de equipamientos se establecen en el artículo 2.7.13 de estas normas.

3. A efectos del establecimiento de las condiciones de edificabilidad y uso, los servicios se clasifican en los siguientes grupos:

Grupo 9) Servicios públicos urbanos (SP).

Grupo 10) Servicios de infraestructura (SI).

Grupo 11) Administración pública (SA).

Grupo 12) Defensa y Seguridad del Estado (SD).

Las definiciones correspondientes a los servicios se establecen en el artículo 2.7.14 de estas normas.

Artículo 8.2.9. Condiciones generales de los usos

1. Los suelos pertenecientes al sistema general de equipamientos y servicios son los que aparecen delimitados como tales en los planos de clasificación del suelo, con las siglas que especifican su uso genérico, que podrá detallarse o complementarse con usos afines mediante planes especiales de desarrollo de los elementos de este sistema.

2. Los suelos pertenecientes a la dotación local de equipamientos y servicios aparecen con la trama y clave de identificación correspondiente en los planos de calificación y regulación del suelo. La clave numérica está formada por una primera cifra que indica el área de referencia en que se ubica la dotación, y una segunda cifra que indica el orden dentro del área de referencia, a efectos de su localización en el anejo titulado "Relación de suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios".

3. Para la implantación de usos en los suelos del sistema de equipamientos y servicios, se seguirán las normas siguientes:

- a) Cuando tengan asignado un uso detallado en la "Relación de suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios" del plan general o en el planeamiento de desarrollo, dicho uso tendrá el carácter de preferente. No obstante, en función de las condiciones urbanísticas existentes en el momento de implantar la actividad, podrá sustituirse justificadamente el uso, sin que constituya modificación del plan, conforme a las condiciones dadas en el artículo 8.2.11 de estas normas.
- b) Cuando la asignación de uso se contenga en figuras de planeamiento anterior incorporadas al presente plan (PR), se mantendrá dicho uso, permitiéndose los intercambios conforme a las mismas condiciones expresadas en el artículo 8.2.11 de estas normas.
- c) Cuando se trate de suelos incluidos en la «Relación de suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios» como dotaciones de reserva (ER), podrán destinarse, mediante acuerdo municipal, a cualquiera de los usos genéricos de equipamientos y servicios contemplados en estas normas. El mismo régimen afectará a los suelos que tuvieren calificación genérica de equipamiento o servicios, sin uso detallado, en una figura de planeamiento anterior incorporada al plan general (PR).

En otro caso, la definición del uso detallado se hará mediante modificación del plan general o a través de las correspondientes modificaciones del instrumento de planeamiento que lo desarrolle.

Los elementos de reserva del sistema general, precisarán desarrollo en plan especial.

Artículo 8.2.10. Usos compatibles en los equipamientos

1. En los suelos calificados con destino a equipamientos y servicios, además del uso principal o dominante a que se destine, se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a la prestación o a la permanencia del fin previsto, siempre que se justifique que no supone obstáculo al desarrollo del uso principal.

Se permite el uso de residencia comunitaria para alojar a los agentes del servicio, y de vivienda familiar para alojar a quien custodie las instalaciones.

2. En suelos calificados como pertenecientes al sistema en los que ya estén implantadas actividades de equipamientos y servicios, en coexistencia con otras ajenas al fin principal o que no coadyuven a su desempeño, tales como locales comerciales integrados en la edificación, se permite la permanencia de éstas, así como su transformación a otros usos permitidos en la zona en la que se sitúe la parcela de equipamiento, o, si no queda incluida en una zona determinada, en la circundante a la que pueda asimilarse por analogía. La transformación de estos usos requerirá justificación previa de que no supone obstáculo al fin principal, sin que puedan ampliarse las superficies destinadas a ellos en el momento de la entrada en vigor del plan.

Artículo 8.2.11. Sustituciones de usos en los equipamientos

Los usos de equipamientos y servicios existentes en suelos pertenecientes al sistema recogidos por el plan podrán destinarse a usos distintos, mediante sustituciones con arreglo a las siguientes normas:

- a) Dentro de un mismo grupo de los establecidos en el artículo 8.2.8 se permite la sustitución de modalidades o niveles sin que constituya modificación del plan general.
- b) Las sustituciones de equipamientos por otros pertenecientes a grupos diferentes requerirán la previa modificación del plan general en la modalidad prevista para cambios de uso dotacional por el artículo 75 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón.

Ningún uso existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico justificativo de que el uso a sustituir no responde a necesidades reales o éstas quedan satisfechas por otros medios.

Artículo 8.2.12. Equipamientos existentes de titularidad privada

Los equipamientos de titularidad privada existentes que se sitúen en suelos destinados por el plan o por el planeamiento de desarrollo al sistema de equipamientos y servicios, mantendrán su titularidad privada y podrán sustituir los usos existentes o incorporar usos coadyuvantes en las condiciones generales establecidas por las normas que anteceden.

SECCIÓN CUARTA: SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 8.2.13. Condiciones de edificabilidad de los elementos del sistema general de equipamientos

1. Los suelos pertenecientes al sistema general de equipamientos y servicios que se integren en tipos de ordenación de la edificación en manzana cerrada (A-1 y B) tendrán la edificabilidad de la zona y el grado correspondiente.

2. Los suelos pertenecientes al sistema general de equipamientos y servicios que se integren en tipos de ordenación de edificación abierta tendrán una edificabilidad de 1 m²/m², aplicada a su superficie bruta.

3. En suelos pertenecientes al sistema general de equipamientos y servicios con clasificación de no urbanizables, la edificación no superará un límite de 25 metros cuadrados edificados por cada 100 metros cuadrados de terreno.

4. Cuando justificadas razones funcionales requieran una superficie edificada mayor para satisfacer el programa de necesidades del equipamiento ordenado por el plan general, los límites expresados en los tres apartados anteriores podrán superarse. Para ello, se formulará un plan especial donde, además de acreditarse la mayor necesidad de superficie edificada y determinarse ésta, se desarrollará la ordenación consiguiente del suelo del sistema, justificándose la satisfacción de todos los requisitos establecidos por la normativa urbanística.

La aprobación de planes especiales que se asocien a la elevación de la superficie edificable sobre el límite cuantitativo general en equipamientos de sistema general requerirá que su uso y el correspondiente programa de necesidades esté determinado. En consecuencia, no podrán formularse en parcelas de equipamiento de reserva o que admitan más de un grupo de uso, si previa o simultáneamente no se ha determinado con precisión el destino de toda la superficie edificable.

No se admitirá una superficie edificable mayor que la resultante de los índices cuantitativos generales, por el procedimiento regulado en este apartado, en equipamientos que comporten el uso de residencia comunitaria. A estos efectos, no se considera residencia comunitaria el internamiento hospitalario en el grupo de uso 4 (sanidad y salud).

5. La habilitación de una superficie edificable superior a la resultante de los índices cuantitativos generales por el procedimiento regulado en el apartado anterior no podrá asociarse a reducciones de su superficie.

No se admitirá la parcelación de una parcela de equipamiento en la que antes se hubiera habilitado un incremento de edificabilidad sobre el índice general vigente, ni tampoco los incrementos de edificabilidad sobre parcelas de equipamiento resultantes de la parcelación de las ordenadas por la vigente revisión del plan general (texto refundido de 13 de diciembre de 2002).

6. El suelo calificado como sistema general de equipamiento (grupos 3 y 4) correspondiente al recinto del Campus Universitario de Fernando el Católico (excluida la manzana entre Menéndez Pelayo y Corona de Aragón, que se conceptúa como manzana cerrada), tendrá como límite de edificabilidad 1,50 m²/m².

7. El suelo calificado como sistema general de equipamiento (grupo 4) correspondiente al recinto del Centro Sanitario Miguel Servet tendrá como límite de edificabilidad 4'00 m²/m².

8. El suelo calificado como sistema general de equipamiento (grupo 11) correspondiente al recinto de la Cámara de Comercio en la antigua Feria de Muestras tendrá como límite de edificabilidad 2'30 m²/m².

Artículo 8.2.14. Ordenación de las edificaciones de los elementos del sistema general de equipamientos

La ordenación de las edificaciones en suelos pertenecientes al sistema general de equipamientos y servicios podrá hacerse mediante:

- a) planes especiales de desarrollo de los elementos del sistema general referidos a la totalidad del ámbito abarcado por la clave del sistema, cuando el suelo no tenga la condición de solar, o, tratándose de suelo no urbanizable, no se cumplan todas las condiciones indicadas en el título VI de estas normas para la edificación en dicha clase de suelo;
- b) proyecto de edificación, siempre **que el terreno se integre en zonas de suelo urbano y tenga condiciones materiales** de solar, que el proyecto se refiera a la totalidad del ámbito abarcado por la clave del equipamiento o servicio de que se trate, y que se apliquen como regulación de las condiciones de la edificación:

- en parcelas que se integren en manzanas cerradas, las disposiciones de posición, ocupación, fondo máximo y altura establecidas en estas normas para la zona de edificación en manzana cerrada de que se trate (A-1 o B);

- en parcelas que no se integren en manzanas cerradas, las disposiciones de posición establecidas en estas normas para edificación aislada (zona A-2);

En el suelo no urbanizable, la edificación podrá ordenarse directamente mediante el proyecto cuando satisfaga todas las condiciones que el título VI de las normas establece con carácter general para los edificios situados en dicha clase de suelo.

c) estudios de detalle referidos a la totalidad del ámbito abarcado por la clave del equipamiento o servicio de que se trate, siempre que el suelo tenga las condiciones de solar, pero la edificación se vaya a proyectar en diversas fases, o bien se produzca una de las siguientes circunstancias:

- tratándose de parcelas que se integren en manzanas cerradas, que no se aplique íntegramente la regulación de las condiciones de la zona A-1 o B de que se trate, con el fin de adecuar la edificación a las necesidades específicas del sistema. Esta adecuación se atenderá a las siguientes normas:

- la edificación se situará en concordancia con la configuración del patio de manzana;

- se respetará la altura máxima de cornisa establecida para la zona y el grado en que se incluya el equipamiento; se admitirá la superación puntual de la altura máxima en elementos ornamentales o funcionales cuya procedencia quede debidamente justificada, siempre que no se menoscabe la coherencia volumétrica de la manzana ni se menoscaben las condiciones urbanísticas de edificios del entorno;

- si se separa la edificación de los linderos con las parcelas colindantes, se respetarán las distancias mínimas de luces rectas exigidas por la normativa de patios; si ello produce medianeras vistas, éstas se acondicionarán con tratamientos propios de fachada por quien promueva el equipamiento.

- *tratándose de parcelas que no se integren en manzanas cerradas, que no se aplique íntegramente la regulación de las condiciones de posición de la zona A-2, con el fin de adecuar la edificación a las necesidades específicas del sistema.*

Artículo 8.2.15. Condiciones de edificabilidad de los elementos de la dotación local de equipamientos

1. Los suelos pertenecientes a la dotación local de equipamientos y servicios que se integren en tipos de ordenación de la edificación en manzana cerrada (A-1, B y D) tendrán la edificabilidad de la zona y el grado correspondiente.

2. Los suelos pertenecientes a la dotación local de equipamientos y servicios que se integren en tipos de ordenación de edificación abierta (A-2, A-3 o A-4), o en conjuntos urbanos contemporáneos caracterizados (C) tendrán la edificabilidad que corresponda a la zona y el grado correspondiente.

Cuando se trate de equipamientos incluidos en el grado 3º de la zona A-2, se considerarán a estos efectos las condiciones del grado 1º de la misma zona.

En los suelos destinados a equipamientos de los grupos 3, 4 y 5, podrá realizarse en cualquier caso un índice de 1 m²/m², aun cuando la edificabilidad correspondiente a la zona y grado en que se sitúen sea menor. En las áreas incluidas en la zona PR (planeamiento recogido), este mínimo solamente operará cuando el equipamiento de los grupos 3, 4 ó 5 sea público, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.3.1, 3 de estas normas.

3. Los suelos pertenecientes a la dotación local de equipamientos y servicios que se integren en áreas industriales, o bien cuando no sean adscribibles a un tipo de ordenación determinado, tendrán una edificabilidad de 1 m²/m².

4. Cuando se sitúen en áreas de edificación abierta, los suelos pertenecientes al sistema local de equipamientos y servicios destinados a usos deportivos tendrán una edificabilidad de 0'50 m²/m², excepto cuando se destinen exclusivamente a instalaciones cubiertas, en cuyo caso prevalecerá la norma general según su emplazamiento. En todo caso, deberá destinarse un 25 por ciento del suelo a jardines y arbolado.

5. Cuando justificadas razones funcionales requieran una superficie edificada mayor para satisfacer el programa de necesidades del equipamiento ordenado por el plan general, los límites expresados en los apartados anteriores podrán superarse, siempre que se trate de parcelas adscritas por el planeamiento a la titularidad pública que efectivamente lo sean, y que estén integradas en suelo

urbano consolidado o en suelos urbanos no consolidados ordenados mediante planes especiales de reforma interior que no hubieran correspondido a operaciones integradas, de acuerdo con la definición contenida en el artículo 119 del vigente reglamento de planeamiento de la ley urbanística de Aragón. En parcelas del sistema local de equipamiento público ordenadas por planes parciales o por planes especiales correspondientes a operaciones integradas que estén vigentes, sólo se admitirá el incremento de la superficie edificable cuando quede acreditado que el exceso de edificabilidad proyectado no puede ubicarse en una parcela de equipamiento público destinada al mismo grupo de uso e incluida en el mismo sector.

Para ello, se formulará un plan especial donde, además de acreditarse la mayor necesidad de superficie edificada y determinarse ésta, se desarrollará la ordenación consiguiente del suelo del sistema, justificándose la satisfacción de todos los requisitos establecidos por la normativa urbanística.

La aprobación de planes especiales que se asocien a la elevación de la superficie edificable sobre el límite cuantitativo general en equipamientos de sistema local requerirá que su uso y el correspondiente programa de necesidades esté determinado. En consecuencia, no podrán formularse en parcelas de equipamiento de reserva o que admitan más de un grupo de uso, si previa o simultáneamente no se ha determinado con precisión el destino de toda la superficie edificable.

No se admitirá una superficie edificable mayor que la resultante de los índices cuantitativos generales, por el procedimiento regulado en este apartado, en equipamientos que comporten el uso de residencia comunitaria. A estos efectos, no se considera residencia comunitaria el internamiento hospitalario en el grupo de uso 4 (sanidad y salud).

6. La habilitación de una superficie edificable superior a la resultante de los índices cuantitativos generales por el procedimiento regulado en el apartado anterior no podrá asociarse a reducciones de su superficie.

No se admitirá la parcelación de una parcela de equipamiento en la que antes se hubiera producido un incremento de edificabilidad sobre el índice general vigente, ni tampoco los incrementos de edificabilidad sobre parcelas de equipamiento resultantes de la parcelación de las ordenadas por la vigente revisión del plan general (texto refundido de 13 de diciembre de 2002).

7. El suelo calificado como sistema local de equipamiento (grupos 5 y 6) correspondiente a la parcela 13 del área 7 del plan parcial del ACTUR (código A.7.07), de propiedad municipal, tendrá como límite de edificabilidad 3'00 m²/m².

Artículo 8.2.16. Ordenación de la edificación en los terrenos pertenecientes a la dotación local de equipamientos y servicios situados en suelo urbano consolidado

La ordenación de las edificaciones en suelos pertenecientes a la dotación local de equipamientos y servicios en el suelo urbano consolidado podrá hacerse mediante:

- a) proyecto de edificación, siempre que se refiera a la totalidad del ámbito abarcado por la clave del equipamiento o servicio de que se trate, y que se apliquen como regulación de las condiciones de la edificación:
 - en parcelas que se integren en manzanas cerradas, las disposiciones de posición, ocupación, fondo máximo y altura establecidas en estas normas para la zona de edificación en manzana cerrada de que se trate;
 - en parcelas que no se integren en manzanas cerradas, las disposiciones de posición establecidas en estas normas para edificación aislada, acorde con las condiciones tipológicas del entorno;
- b) estudios de detalle referidos a la totalidad del ámbito abarcado por la clave del equipamiento o servicio de que se trate, cuando la edificación se vaya a proyectar en diversas fases, o bien se produzca una de las siguientes circunstancias:
 - tratándose de parcelas que se integren en manzanas cerradas, que no se aplique íntegramente la regulación de las condiciones de la zona y grado de que se trate, con el fin de adecuar la edificación a las necesidades específicas de la dotación. Esta adecuación se atenderá a las siguientes normas:
 - la edificación se situará en concordancia con la configuración del patio de manzana;
 - se respetará la altura máxima de cornisa establecida para la zona y el grado en que se incluya el equipamiento; se admitirá la superación puntual de la altura máxima en elementos ornamentales o funcionales cuya procedencia quede debidamente justificada, siempre que no se menoscabe la coherencia volumétrica de la manzana ni se menoscaben las condiciones urbanísticas de edificios del entorno;

- si se separa la edificación de los linderos con las parcelas colindantes, se respetarán las distancias mínimas de luces rectas exigidas por la normativa de patios; si ello produce medianeras vistas, éstas se acondicionarán con tratamientos propios de fachada por quien promueva el equipamiento.

- ***tratándose de parcelas que no se integren en manzanas cerradas, que no se aplique íntegramente la regulación de las condiciones de posición de la zona A-2, con el fin de adecuar la edificación a las necesidades específicas del sistema.***

Artículo 8.2.17. Condiciones de los equipamientos en el planeamiento de desarrollo

1. En las parcelas de equipamiento público que resulten del desarrollo del plan en planes parciales o especiales, el aprovechamiento se establecerá según las normas contenidas en esta sección, de acuerdo con el tipo de edificación y con independencia del aprovechamiento lucrativo ordenado por el plan.

2. En las parcelas destinadas a equipamiento público que resulten de ordenaciones pormenorizadas aprobadas, ya se contengan en el propio plan general o en planes de desarrollo, podrá autorizarse la implantación de dicho uso previamente a la ejecución de la urbanización, siempre que se atenga a las normas contenidas en el planeamiento y que, simultáneamente a la edificación, se realicen las obras de urbanización provisional exigidas para el normal funcionamiento de la dotación, cuyo mantenimiento correrá a cargo de la administración titular.

Artículo 8.2.18. Parcelación de equipamientos

El Ayuntamiento podrá autorizar la división de las parcelas de equipamiento en porciones de superficie no menor de 500 m² ni de la parcela mínima que resulte aplicable en función del uso, de acuerdo con la normativa sectorial vigente o con la estimación que realice el Ayuntamiento.

Para ello, se formulará un estudio de detalle en el que se acredite la necesidad de la división para posibilitar la ejecución de los equipamientos establecidos por el planeamiento, así como el cumplimiento de la normativa sectorial y urbanística en las parcelas resultantes.

SECCIÓN QUINTA: SISTEMA DE PARQUES EQUIPADOS

Artículo 8.2.19. Parques equipados

1. Se define como parque equipado al espacio libre público del que se reserva un 30% de su superficie para los usos de equipamiento público, sin concretar gráficamente su ubicación pero con determinación de una superficie máxima ocupable por las parcelas de equipamiento y una superficie máxima edificable en su interior. En un momento posterior, las parcelas de equipamiento se delimitarán físicamente mediante un estudio de detalle referido a la totalidad del ámbito abarcado por la clave del sistema.

2. A efectos de cómputo de las zonas verdes y los espacios libres públicos ordenados por el planeamiento, y en particular del cumplimiento de los módulos de reserva establecidos por la legislación urbanística, solamente se considerará el 70% de la superficie de los suelos así calificados.

3. La superficie máxima edificable de los equipamientos incluidos en esta categoría de espacios libres públicos será de 1'50 metros cuadrados por cada metro cuadrado de superficie ocupable, o 0'45 metros cuadrados por cada metro cuadrado calificado como parque equipado, salvo que, tratándose de elementos del sistema local, en el planeamiento de desarrollo o normas de zona se indique un índice diferente.

4. Los parques equipados ordenados por el planeamiento de desarrollo podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad, por efecto de su ejecución, como una parcela única de titularidad municipal, sin perjuicio de que el estudio de detalle que en futuro se formule habilite la segregación de las parcelas donde se materialice la superficie ocupable por los equipamientos.

5. En ausencia del estudio de detalle a que se refieren los apartados anteriores, el proyecto de urbanización dispondrá el tratamiento como zona verde de todo el ámbito calificado como parque equipado.

6. El destino de los equipamientos incluidos en el parque equipado podrá determinarse:

- a) En el propio plan que los ordene, que podrá considerarlos simplemente equipamientos de reserva, o bien llegar a un mayor grado de concreción.
- b) En el estudio de detalle que delimite la superficie ocupable.
- c) Mediante un acuerdo municipal, en los términos establecidos por el artículo 8.2.9,3º de las normas del plan general en relación con las dotaciones de reserva (ER).

7. Una vez aprobado el estudio de detalle que sitúe físicamente la superficie ocupable por los equipamientos públicos y determinado el destino de éstos, se les aplicará la normativa específica contenida en la sección tercera del capítulo 8.2 de estas normas para el supuesto de equipamientos no integrados en manzanas cerradas. Los espacios interiores a la superficie ocupable que no queden efectivamente ocupados por la edificación en planta baja deberán acondicionarse como espacios libres de uso público, formal y funcionalmente integrados en el parque de que forman parte, salvo que la naturaleza específica del equipamiento construido requiera objetivamente cerrar, con destino a actividades al aire libre, una porción de suelo libre de edificación, que nunca podrá rebasar los límites de la superficie ocupable ordenada en el estudio de detalle. En el proyecto de edificación de cada equipamiento se incluirán todas las determinaciones precisas para la ejecución de dichos espacios libres de edificación.